LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

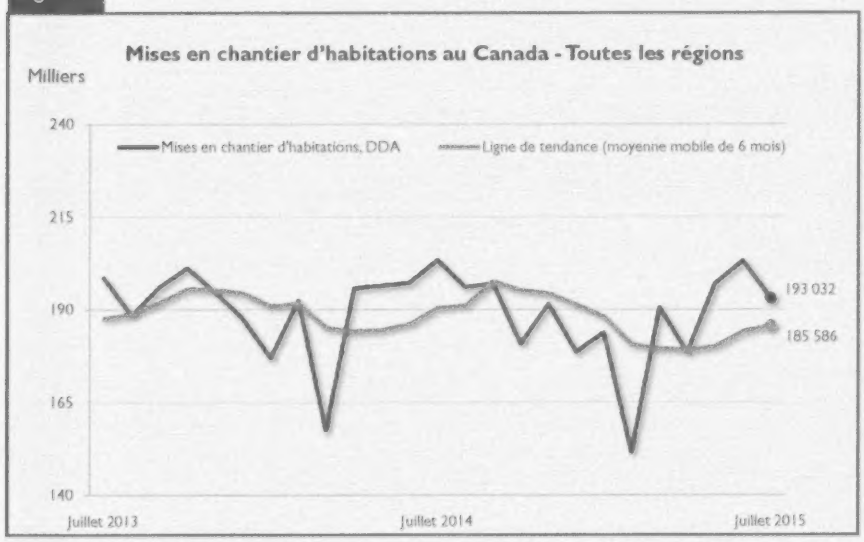
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : août 2015

Faits saillants

- La tendance des mises en chantier d'habitations[1] se chiffrait à 185 586 en juillet, comparativement à 184 035 en juin.
- Le nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé[2] de mises en chantier d'habitations se situait à 193 032 en juillet, en baisse par rapport à celui de 202 338 observé en juin.
- La diminution générale du nombre désaisonnalisé annualisé de logements commencés en juillet tient à la réduction des mises en chantier en milieu urbain dans les segments des logements collectifs (-8,2 %) et des maisons individuelles (-0,8 %).

Figure 1



Source : SCHL. Données désaisonnalisées annualisées (DDA).

[1]Cette tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations. Étant donné la grande variabilité des chiffres estimatifs mensuels, la SCHL tient compte de la tendance, en plus du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé, pour obtenir un portrait plus complet de l'état du marché de l'habitation. Dans certaines situations, il pourrait être trompeur de n'analyser que les DDA, car les mises en chantier d'habitations sont alimentées surtout par le segment des logements collectifs, où l'activité peut varier beaucoup.

[2] Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent rapport (sauf les données réelles et les chiffres exprimant la tendance) sont des DDA, c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières normales et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an. En supprimant l'effet des hauts et des bas saisonniers, la désaisonnalisation permet de suivre l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est ainsi plus facile de comparer le rythme d'activité d'un mois donné aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
2 Mises en chantier
2 Logements neufs non écoulés
2 Intentions de bâtir
3 Investissement dans la construction de logements neufs
3 Indice des prix des logements neufs
3 Marché de la revente
4 Ventes et nouvelles inscriptions MLS®
4 Rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS®
4 Prix du marché de la revente
5 Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale
5 Conjoncture économique
6 Données sur le marché de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Légère augmentation de la tendance des mises en chantier d'habitations en juillet

En juillet, la tendance des mises en chantier d'habitations se chiffrait à 185 586, contre 184 035 en juin. Elle évolue à la hausse depuis avril 2015, mais lentement.

Dans les centres urbains[3] du Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations est passé de 202 338 en juin à 193 032 en juillet, ce qui représente une baisse de 4,6 %.

Toujours en milieu urbain, le nombre désaisonnalisé annualisé d'unités mises en chantier en juillet a reculé de 8,2 % dans le segment des logements collectifs, passant de 130 180 en juin à 119 478 le mois suivant, et il a diminué de 0,8 % dans celui des maisons individuelles, passant de 57 965 à 57 520.

Un examen par province indique que la baisse des mises en chantier en milieu urbain est surtout attribuable à l'Ontario et à l'Alberta, alors que la performance affichée par le Manitoba à ce chapitre a en partie compensé cette baisse.

En milieu rural, le nombre désaisonnalisé et annualisé estimatif de mises en chantier d'habitations s'est accru de 13,0 % : il est passé de 14 193 en juin à 16 034 en juillet, ce qui représente son niveau le plus élevé en 2015.

En juillet, les stocks de logements achevés mais non écoulés ont légèrement diminué, mais ils ont augmenté d'une année sur l'autre[4]

Au total, le nombre désaisonnalisé de logements achevés et non écoulés a accusé une faible baisse de 0,3 % : il est passé de 18 192 en juin à 18 134 en juillet.

Du côté des maisons en rangée et des appartements, le nombre désaisonnalisé d'unités achevées et non écoulées a régressé de 1,6 %, pour se fixer à 11 099 en juillet, après s'être établi à 11 284 en juin.

Dans le cas des maisons individuelles et des jumelés, le nombre désaisonnalisé d'unités achevées et non écoulées a affiché une légère hausse de 0,2 % : il est passé de 6 964 en juin à 6 979 le mois suivant.

Le nombre réel (c'est-à-dire non corrigé des variations saisonnières) de logements achevés et invendus a progressé de 7,5 % d'une année sur l'autre, ce qui s'explique par une augmentation de 10,3 % du stock de maisons en rangée et d'appartements sur douze mois. Le nombre réel de maisons individuelles et de jumelés en stock était supérieur de 3,2 % à ce qu'il était en juillet 2014.

Hausse des intentions de bâtir[5] en juin

En juin, les municipalités canadiennes ont délivré des permis autorisant la construction d'un nombre annualisé de 211 300 logements, ce qui représente une hausse de 13,6 % par rapport à mai. Cette croissance tient au nombre de permis relatifs à des logements multifamiliaux[6], qui a progressé de 20,3 % pour s'établir à 141 400. Les permis délivrés pour des logements unifamiliaux[7] ont quant à eux augmenté de 2,1 %, pour un total de 69 800 unités. Si le nombre de permis tend à fluctuer davantage dans la première catégorie que dans la seconde, c'est parce que ceux délivrés pour la construction d'immeubles de logements multifamiliaux visent un plus grand nombre d'unités en même temps.

La valeur en dollars des permis de construction résidentielle a connu une hausse en juin, de 15,9 %, et s'explique par les augmentations enregistrées au Québec, en Alberta et en Ontario, tandis qu'une légère baisse a été enregistrée en Colombie-Britannique.

[3] Centre urbain : agglomération d'au moins 10 000 habitants. La SCHL effectue son enquête dans les centres de 10 000 à 49 999 habitants à la fin de chaque trimestre. Les données des mois qui ne marquent pas la fin d'un trimestre sont des estimations.

[4] Il est question ici des stocks de logements dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants. Les stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées de propriétaires à une date donnée. Une unité est considérée comme « écoulée » lorsqu'une entente d'achat a été conclue. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, une unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour son achat ou sa location. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre sur le marché des logements de propriétaires-occupants et sur le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes de la SCHL (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements pour le marché des logements de propriétaires-occupants). En outre, l'appellation « achevés et inoccupés » est devenue « achevés et non écoulés », puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

[5] Statistique Canada mène une enquête sur les permis de bâtir auprès de 2 400 municipalités. Le nombre de permis délivrés permet d'évaluer les intentions de construction et peut fournir une indication des mises en chantier à venir.

[6] La catégorie « logement multifamilial » de Statistique Canada englobe les maisons doubles (maisons jumelées), les maisons en rangée et les appartements.

[7] La catégorie « logement unifamilial » de Statistique Canada englobe les maisons individuelles, les maisons mobiles et les chalets.

Hausse de l'investissement dans la construction résidentielle en juin[8]

Selon des données de Statistique Canada, l'investissement dans la construction de logements (dont la valeur correspond aux sommes dépensées à cette fin par les particuliers, les entreprises et les gouvernements) a augmenté de 3,1 % entre juin 2014 et juin 2015. Cette augmentation est surtout attribuable à l'investissement dans la catégorie des appartements, qui s'est accru de 12,8 % sur un an. Du côté des maisons en rangée, la hausse par rapport à juin 2014 a été de 4,2 %. Par contre, dans les catégories des maisons individuelles et des maisons doubles, la valeur de l'investissement a diminué de 9,4 et 0,9 %, respectivement.

La baisse la plus marquée de l'investissement, d'une année sur l'autre, a été observée au Québec et en Saskatchewan, alors que les gains les plus importants ont été relevés en Ontario.

Augmentation de l'Indice des prix des logements neufs en juin

Par rapport au même mois en 2014, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada a progressé de 1,3 % en juin 2015. Les régions combinées de Toronto et d'Oshawa (3,0 %) et la région de Hamilton (2,8 %) sont celles ayant le plus contribué à l'augmentation de l'IPLN d'une année sur l'autre. Les baisses les plus marquées de l'IPLN ont été observées à Regina (-1,8 %), Victoria (-1,5 %) et Ottawa-Gatineau (-1,0 %).

Les augmentations sur un an des composantes « maison » (1,1 %) et « terrain » (1,6 %) expliquent la croissance de l'IPLN. De mai à juin 2015, ces deux composantes se sont accrues de 0,2 et 0,4 %, respectivement.

Marché de la revente

Les ventes MLS® ont diminué en juillet, alors que les nouvelles inscriptions se sont légèrement accrues

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® a régressé de 0,4 % en juillet par rapport à juin : il est descendu de 513 828 à 500 784.

Durant la même période, le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® a légèrement augmenté, passant de 899 388 en juin à 900 768 le mois suivant.

Le marché de la revente est favorable aux vendeurs à l'échelle nationale

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[10] est un indicateur de la pression que subissent les prix de revente. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent d'évaluer la demande. En juillet, les ventes ont diminué, tandis que les nouvelles inscriptions se sont légèrement accrues. Par conséquent, le RVNI a diminué un peu et s'est établi à 56,8, mais il est demeuré dans la fourchette caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs (voir la figure 2).

Le prix de revente moyen a augmenté d'une année sur l'autre

Au Canada, le prix MLS® moyen désaisonnalisé a subi une légère baisse de 0,3 % en juillet comparativement au mois précédent : il est passé de 442 602 à 441 464 $.

Quant au prix MLS® moyen non corrigé, il a connu en juillet une hausse de 8,9 % par rapport à un an plus tôt, puisqu'il est monté de 404 567 à 441 464 $.

Ce gain s'explique par les augmentations en glissement annuel

[8] Les données mensuelles de Statistique Canada sur l'investissement dans la construction de logements neufs correspondent aux sommes dépensées à cette fin par les particuliers, les entreprises et les gouvernements durant la période de référence. Les quatre types de logements couverts sont les logements unifamiliaux, les logements doubles, les logements en rangée et les appartements. Les chalets et les maisons mobiles sont exclus, de même que les dépenses liées à des travaux de conversion et de rénovation ainsi que les coûts d'acquisition de logements existants. Les données sont en dollars constants de 2007. Le terme « logements doubles » utilisé par Statistique Canada désigne les jumelés.

Les données sur l'investissement dans la construction de logements neufs complètent les données sur les mises en chantier d'habitations et les permis de bâtir. Statistique Canada utilise les données sur les permis de bâtir afin d'associer, pour chaque type de logement dans chacune des provinces, une valeur moyenne aux unités mises en chantier dénombrées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Statistique Canada utilise ces estimations, ainsi que des coefficients de mise en place, afin d'étaler la valeur des unités mises en chantier pendant la durée de la construction.

[9] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[10] Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. Le marché est alors favorable aux acheteurs. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux

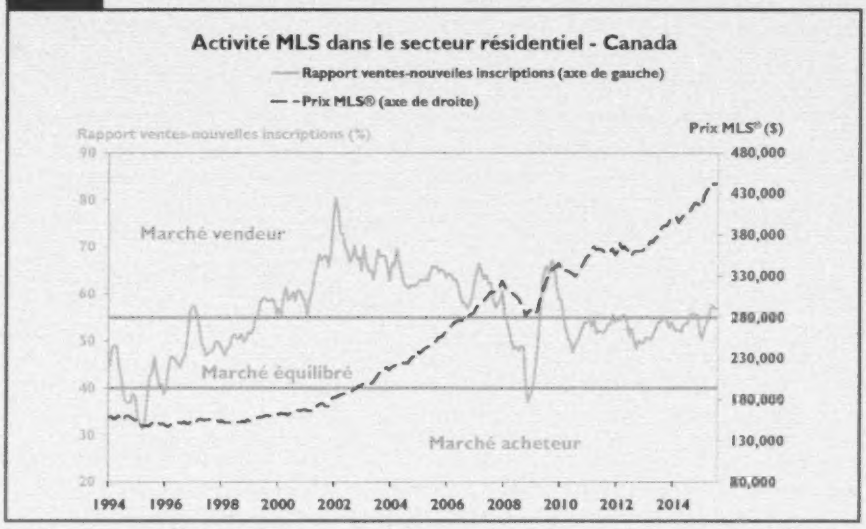
enregistrées en Colombie-Britannique (11,0 %) et en Ontario (8,8 %).

L'Indice des prix des propriétés (IPP) MLS®[11], dont le calcul statistique tient compte de la variation dans le temps du type et de la qualité des logements vendus, a progressé de 5,9 % en juillet 2015 par rapport à juillet 2014 sur les marchés visés.

La maison individuelle de deux étages est le type de logement qui a le plus contribué à l'accroissement de l'indice en juillet : sa hausse a été de 8,2 %. Dans le cas des maisons de plain-pied et des maisons en rangée, les augmentations ont été de 4,9 et 4,5 %, respectivement. Les appartements viennent ensuite, avec une progression de 3,0 %. Les hausses les plus importantes par rapport à l'année précédente ont été enregistrées dans le Grand Vancouver (11,2 %) et le Grand Toronto (9,4 %). Dans le cas du Grand Vancouver, il s'agit de la hausse la plus marquée en cinq ans. C'est à Regina que la baisse de l'indice a été la plus forte (3,3 %), suivie de Moncton (1,4 %). À Calgary, la progression de l'indice a considérablement ralenti : elle est descendue de 7,8 % au début de 2015 à 0,1 % en juillet.

Par rapport à juin 2015, l'IPP MLS® a augmenté de 0,5 % en juillet, ce qui représente le rythme de croissance le plus lent jusqu'à présent en 2015. Le gain mensuel le plus important a été réalisé dans la vallée du Fraser (1,5 %).

Figure 2



Les données sont désaisonnalisées et annualisées et couvrent les principaux marchés du Canada.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®
Données en date de juillet 2015

Hausse de l'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] en juillet

L'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC][12], qui s'appuie également sur des techniques statistiques pour lisser les changements observés dans les types et la qualité des habitations vendues, a augmenté de 5,1 % en juillet par rapport au même mois en 2014. Les gains d'une année sur l'autre les plus importants ont été relevés à Vancouver (9,9 %) et Toronto (8,4 %), tandis que des baisses ont été enregistrées à Calgary (2,3 %), Montréal (0,6 %) et Halifax (0,6 %).

De juin à juillet, l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] s'est accru de 1,2 %, après avoir connu une autre forte augmentation (1,4 %) de mai à juin.

[11] L'Indice des prix des propriétés MLS® mesure le prix des maisons unifamiliales, des maisons en rangée et des appartements vendus dans le Grand Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary, à Regina, dans le Grand Toronto et dans le Grand Montréal. Selon la définition de l'ACI, la catégorie « maison unifamiliale » englobe les maisons individuelles à un étage, les maisons individuelles à deux étages et les maisons jumelées.

[12] L'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] est fondé sur les ventes de maisons unifamiliales, de maisons en rangée et de copropriétés à Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Winnipeg, Toronto, Hamilton, Ottawa-Gatineau, Montréal, Québec et Halifax. Selon la définition de Teranet-Banque Nationale, la catégorie « maison unifamiliale » englobe les maisons individuelles et les maisons jumelées.

Conjoncture économique

Selon Statistique Canada, le nombre d'emplois a progressé de 0,9 %, ou de 161 400, entre juillet 2014 et juillet 2015. Cette hausse est en grande partie attribuable à une augmentation de 1,8 % (255 400 postes) de l'emploi à plein temps. Quant à l'emploi à temps partiel, il a reculé de 2,7 % durant la même période, ce qui représente une perte de 94 000 postes[13].

Par rapport à juin, le nombre désaisonnalisé d'emplois a été stagnant en juillet, car tous les gains réalisés dans l'emploi à temps partiel (23 900 postes) ont été annulés par les pertes subies dans l'emploi à plein temps (17 300 postes).

L'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada a augmenté de 1,3 % d'une année à l'autre en juillet, après s'être accru de 1,0 % en juin. L'accroissement moins rapide de l'IPC s'explique surtout par la baisse des prix dans le secteur de l'énergie. En excluant ces derniers, l'IPC affiche une hausse de 2,2 % en glissement annuel. Toutes les autres composantes de l'IPC ont enregistré des gains en juillet, les industries des aliments, des boissons alcoolisées et des produits du tabac ayant affiché les plus fortes croissances en glissement annuel. L'indice de référence de la Banque du Canada, qui exclut les huit composantes les plus volatiles de l'IPC et ne tient pas compte de l'effet des modifications des impôts indirects sur les autres composantes, s'est accru de 2,4 % en juillet, après avoir progressé de 2,3 % en juin.

Le 15 juillet[14], la Banque du Canada a annoncé qu'elle maintenait son taux cible du financement à un jour à 0,75 %.

Le taux moyen affiché par les banques à charte pour les prêts hypothécaires ordinaires de cinq ans s'est établi à 4,64 % en juillet – c'est le plus bas taux à être enregistré depuis que les données sont recueillies (1973).

La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant les taux d'intérêt est prévue pour le 9 septembre 2015.■

[13]Les chiffres ayant été arrondis, la somme de l'emploi à plein temps et de l'emploi à temps partiel pourrait ne pas correspondre aux totaux indiqués.

[14]Le texte intégral du communiqué du 15 juillet 2015 de la Banque du Canada sur le taux cible du financement à un jour est disponible au http://www.banqueducanada.ca/2015/07/fad-communique-2015-07-15/.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2014	T4:14	T1:15	T2:15	M05:15	M06:15	M07:15
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**189.3**	**185.2**	**176.5**	**192.9**	**197.9**	**202.3**	**193.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	0.7	-5.3	-4.7	9.3	10.9	2.2	-4.6
Canada, toutes catégories, régions rurales	**17.5**	**18.6**	**12.4**	**14.0**	**14.3**	**14.2**	**16.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1.7	-6.2	-33.5	13.2	9.6	-0.4	13.0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**171.8**	**166.6**	**164.1**	**178.8**	**183.6**	**188.1**	**177.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	1.0	-5.2	-1.5	9.0	11.0	2.5	-5.9
Canada, log. individuels, régions urbaines	**62.4**	**62.7**	**54.4**	**56.8**	**56.4**	**58.0**	**57.5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1.2	-2.3	-13.2	4.5	-2.2	2.8	-0.8
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**109.5**	**103.9**	**109.8**	**122.0**	**127.2**	**130.2**	**119.5**
Variation en % par rapport à la période précédente	2.3	-6.9	5.7	11.2	18.1	2.3	-8.2
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2.1**	**2.0**	**2.2**	**1.5**	**1.7**	**1.6**	**2.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-26.0	-12.3	12.7	-31.3	125.0	-6.6	23.6
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0.5**	**0.6**	**0.6**	**0.4**	**0.4**	**0.5**	**0.4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-19.7	61.0	0.8	-42.4	158.7	45.1	-16.8
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**3.1**	**3.2**	**2.2**	**6.0**	**7.6**	**7.7**	**6.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-22.0	-30.4	-31.2	175.4	184.5	0.9	-20.4
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**2.3**	**2.3**	**1.9**	**1.6**	**1.4**	**2.5**	**2.4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-19.9	-15.3	-15.6	-16.1	66.2	72.7	-3.0
Québec, toutes catégories et régions	**38.8**	**39.1**	**28.2**	**35.8**	**36.3**	**42.6**	**41.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	2.8	5.0	-27.9	26.9	24.7	17.4	-2.4
Ontario, toutes catégories et régions	**59.1**	**57.8**	**55.6**	**67.8**	**83.0**	**58.2**	**51.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.2	-0.6	-3.7	22.0	30.9	-29.8	-11.8
Manitoba, toutes catégories et régions	**6.2**	**5.1**	**5.1**	**5.1**	**3.0**	**4.3**	**9.4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-16.7	-39.6	-0.7	0.9	-63.8	43.8	120.0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**8.3**	**7.5**	**5.3**	**5.7**	**5.8**	**6.9**	**5.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0.4	-22.0	-29.7	8.5	51.8	19.3	-16.1
Alberta, toutes catégories et régions	**40.6**	**38.8**	**45.3**	**35.8**	**33.2**	**41.7**	**35.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	12.7	-9.8	16.8	-21.0	4.5	25.6	-14.2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**28.4**	**28.9**	**30.1**	**33.1**	**25.5**	**36.3**	**38.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	4.8	-1.3	4.2	10.0	-32.2	42.4	5.1

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées.
Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2014	T4:14	T1:15	T2:15	M05:15	M06:15	M07:15
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories, régions urbaines	171.8	166.6	164.1	178.8	183.6	188.1	177.0
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	1.5	1.4	1.9	0.8	1.0	0.9	1.3
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0.3	0.4	0.5	0.2	0.1	0.3	0.3
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	2.6	2.7	1.7	5.7	7.3	7.3	5.5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	1.7	1.8	1.3	1.0	0.8	1.7	1.8
Québec, toutes catégories, régions urbaines	33.3	32.2	24.9	31.0	31.3	37.9	36.7
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	56.2	54.3	53.9	66.4	81.2	56.8	49.0
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	5.1	4.1	4.2	4.4	2.4	3.6	8.3
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	7.2	6.3	4.6	4.9	5.0	6.1	4.8
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	37.3	36.0	42.7	32.8	30.4	38.5	32.8
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	26.7	27.4	28.6	31.6	24.1	34.9	36.5

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2014	T4:14	T1:15	T2:15	M05:15	M06:15	M07:15
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés mais non écoulés, en milliers	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-4.0	-4.0	-7.1	1.1	-2.4	1.1	3.2
En rangée et appart. achevés mais non écoulés, en milliers	10.2	10.2	11.3	11.1	12.0	11.1	11.0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-3.4	-3.4	14.0	12.6	24.2	12.6	10.3
Indice des prix des logements neufs (2007 = 100)	111.6	112.2	112.3	112.7	112.7	113.0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1.6	1.7	1.3	1.2	1.2	1.3	n.d.
Logements existants							
Ventes MLS® (en milliers de logements)*	481.1	489.7	471.9	512.0	518.9	513.8	511.7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5.1	6.2	5.4	6.1	5.3	4.1	3.0
Prix MLS® moyens (en milliers de $)**	408.1	417.7	425.1	438.9	436.3	442.6	441.5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6.7	5.5	6.4	9.1	8.2	9.4	9.1
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	3.14	3.14	2.97	2.89	2.89	2.89	2.89
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	4.88	4.79	4.76	4.64	4.64	4.64	4.64

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles.

* Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées annualisées (DDA).

** Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées.

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2011). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

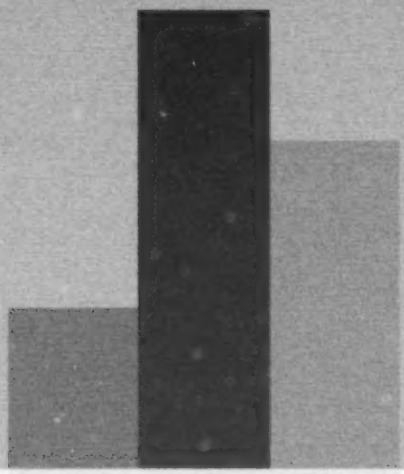
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

63831_2015_M08